

MASTER UNIVERSITARIO EN GESTIÓN Y VALORACIÓN URBANA

RESUMEN PROYECTO DE TESIS

Autor del Proyecto de Tesis: ASTRID OLARTE BARRERA

Director de la Tesis: JOSEP ROCA CLADERA

Título del Proyecto de tesis: LA APLICACIÓN DE LA FIGURA DEL AGENTE URBANIZADOR DE LA COMUNIDAD VALENCIANA EN SUELO AJENO. LIMITES A LA INICIATIVA PRIVADA Y EL URBANISMO CONCERTADO

Partiendo de los preceptos constitucionales de la función pública del urbanismo y ordenación del territorio, la tesis pretende ilustrar en primer término el debate relacionado con el urbanismo concertado y exponer argumentos de críticos que califican a los convenios urbanísticos como la "privatización" del urbanismo, así como argumentos de defensores que consideran la intervención del privado en el urbanismo como un dinamizador de la actividad urbanizadora. Desde este contexto la tesis continúa en la profundización de la intervención privada en el urbanismo con el estudio detallado de figura del Agente Urbanizador de la Comunidad Valenciana como expresión jurídica que permite el convenio entre la administración pública y empresarios urbanizadores privados bajo un procedimiento reglado legalmente y fines urbanísticos.

El aporte principal de este estudio es analizar de manera crítica el *Agente Urbanizador*, definición, naturaleza y procedimiento, centrado en la aplicación del mismo en suelo que no es de propiedad del urbanizador para llegar a ver sus límites y excesos frente a la contratación pública y a los derechos del propietario, así como su impacto en la actividad urbanizadora de la Comunidad Valenciana. El estudio de la figura cierra con el contraste de la misma en el Derecho Comparado, que aporta importantes ingredientes de análisis que determinan sus límites, potencialidades y fallos. Con la síntesis de los análisis realizados, la última etapa del estudio del Agente Urbanizador se concreta en su crítica y evaluación para comprobar la hipótesis que gira en torno a la afirmación de que el Agente Urbanizador de la Comunidad Valenciana es aplicable aún en situaciones donde no se cuenta con el beneplácito del propietario siempre y cuando la Administración Pública, en ejercicio de las funciones públicas, dote el convenio con el urbanizador de todas las garantías de participación ciudadana y los principios que guían las actuaciones administrativas.

La metodología que se utilizará es la investigación documental argumentativa, toda definición conceptual vendrá acompañada de su regulación legal, doctrina y jurisprudencia, para llegar al análisis y validación de dicha información. En el estudio de derecho comparado se realizará la delimitación y clasificación de las fuentes para hacer un análisis transversal.

La etapa más avanzada del estudio pretende realizar un análisis de mayor profundidad sobre la posible aplicabilidad de la figura en Colombia, donde no existe configuración legal de una herramienta de este tipo, pero ello se prevé en la continuación del estudio académico con miras a la obtención del Doctorado.

La importancia de llevar a cabo estudios del tipo que esta propuesta pretende radica en el principio de legalidad sobre el cual se asienta toda actuación de las administraciones públicas, tanto del ámbito latinoamericano como ibérico, y su proyección a derechos particulares como el derecho de propiedad privada. Bajo ese entendido este estudio se torna relevante cuando plantea la configuración legal de figuras que reglamentan convenios entre administraciones públicas e inversionistas privados que muchas veces se realizaron en instancias exentas de principios como publicidad y transparencia. El beneficio implícito que este estudio acarrea es la posibilidad de cuestionarse respecto a la "*normativización*" de tales acuerdos para que se doten de principios que garanticen la participación pública y transparencia alejando el riesgo de discrecionalidad del gobernante de turno para realizar acuerdos con privados relacionados con el urbanismo contrarios a los intereses colectivos